ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ **Αρ. Φύλλου 2318**

6 Δεκεμβρίου 2007

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. Φ/Α.16/10.1.3/173/1762

Έγκριση Κανονισμού Λειτουργίας της Τεχνόπολης Θεσσαλονίκης.

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ

Έχοντας υπόψη

1. Τις διατάξεις του ν. 2545/1997 «Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 254/Α/1997) και ειδικότερα το άρθρο 12 αυτού.

2. Τις διατάξεις του ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά όργανα» (ΦΕΚ 137/Α/1985) όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε από το ν. 2081/1992 (ΦΕΚ 89/Α/1992) και το ν. 2469/1997 (ΦΕΚ 38/Α/1997).

3. Το π.δ. 27/29.1.1996 «Συγχώνευση των Υπουργείων Τουρισμού, Βιομηχανίας, Ενεργείας και Τεχνολογίας και Εμπορίου, στο Υπουργείο Ανάπτυξης» (ΦΕΚ 19/Α/1996).

4. Το π.δ. 456/25.9.1985 «Μεταφορά Αρμοδιοτήτων, Υπηρεσιών και Προσωπικού στα Υπουργεία κ.λ.π.» (ΦΕΚ 163/Α/1985) και ειδικότερα το άρθρο 1 εδαφ.(α) και το άρθρο 2 παρ. 1 αυτού.

5. Το π.δ. 229/10.7.1986 «Σύσταση και Οργάνωση της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας» (ΦΕΚ 96/Α/1986) όπως τροποποιήθηκε με τις διατάξεις του π.δ. 396/1989 «Οργάνωση της Γενικής Γραμματείας Βιομηχανίας» (ΦΕΚ 172/Α/1989) και του π.δ. 189/1995 (ΦΕΚ 99/Α/1995) «Συμπλήρωση και τροποποίηση διατάξεων του π.δ. 396/1989».

6. Την υπ' αριθμ. Φ.2/Οικ.22095/223/2007 (ΦΕΚ 2149/Β'/6-11-2007) απόφαση μεταβίβασης στο Γενικό Γραμματέα Βιομηχανίας, στους Γενικούς Διευθυντές, στους Προϊσταμένους - Διευθύνσεων και στους προϊσταμένους τμημάτων της Γενικής Γραμματείας - Βιομηχανίας (ΓΓΒ) του Υπουργείου Ανάπτυξης του δικαιώματος να υπογράφουν «Με εντολή Υπουργού».

7. Την υπ' αριθμ. Δ15/Α/Φ.19/19955 (ΦΕΚ/Β/1982/9.10.2007) απόφαση ανάθεσης αρμοδιοτήτων στους Υφυπουργούς Ανάπτυξης Σταύρο Καλαφάτη και Γεώργιο Βλάχο.

8. Την υπ' αριθμ. 3877/263/27.2.2004 κοινή υπουργική απόφαση (ΦΕΚ Β΄ 430/2.3.2004) που αναφέρεται στον «Καθορισμό του Φορέα, της θέσης, της έκτασης και των ορίων της Τεχνόπολης (ΒΕΠΕ) Θεσσαλονίκης, έγκρισης του Φορέα ΒΕΠΕ και της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.

9. Τις διατάξεις του άρθρου 90 του «Κώδικα νομοθεσίας για την Κυβέρνηση και τα κυβερνητικά όργανα», που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του π.δ/τος 63/2005 (ΦΕΚ 98/Α΄/2005) και το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτού του Διατάγματος δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και ειδικότερα του οικείου ΟΤΑ (ΦΕΚ 154/Α/1992).

10. Το π.δ. 206/19.9.2007 «Διορισμός Υπουργών και Υφυπουργών» (ΦΕΚ 232/Α/19.9.2007).

11. Την υπ' αριθμ. ΔΠ/Φ6.12/Οικ. 21348/17.10.2007 - Υ282/17.10.2007 κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Ανάπτυξης σχετικά με «Διορισμό του Γενικού Γραμματέα στη Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας του Υπουργείου Ανάπτυξης» (ΦΕΚ 449/ΥΟΔΔ/18.10.2007).

12. Την από 29.12.2007 αίτηση της Τεχνόπολης Θεσσαλονίκης Α.Ε. για την έγκριση του κανονισμού λειτουργίας της ΒΕΠΕ - Τεχνόπολη Θεσσαλονίκης, αποφασίζουμε:

ΑΡΘΡΟ 1

Εγκρίνεται ο Κανονισμός Λειτουργίας που καταρτίσθηκε υποβλήθηκε από τον Φορέα Ίδρυσης της ΒΕΠΕ-Τεχνόπολη Θεσσαλονίκη και έχει ως ακολούθως:

ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΒΕΠΕ - ΤΕΧΝΟΠΟΛΗ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΠΡΟΟΙΜΙΟ

1. Ο παρών Κανονισμός ρυθμίζει τη διοίκηση, τη διαχείριση και την εν γένει λειτουργία της Βιομηχανικής και Επιχειρηματικής Περιοχής (ΒΕΠΕ) με την ονομασία Τεχνόπολη Θεσσαλονίκης σύμφωνα με το άρθρο 12 του νόμου 2545/1997.

2. ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ: Η Τεχνόπολη Θεσσαλονίκης είναι ο χώρος που καθορίσθηκε και οριοθετήθηκε στα διοικητικά όρια του Δ. Πυλαίας Ν. Θεσσαλονίκης βάσει της υπ' αριθμ. 3877/263/27.2.2004 κοινής υπουργικής απόφασης των Υπουργών Ανάπτυξης, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων που δημοσιεύθηκε στο υπ' αριθμό 430 Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως της 2.3.2004 τ. Β΄, με την οποία ορίσθηκε η παραπάνω έκταση ως Βιομηχανική και Επιχειρηματική Περιοχή (ΒΕΠΕ) και ειδικότερα ως Τεχνόπολη κατά την έννοια του άρθρου 1 παράγραφος 2 περίπτωση δ΄ του ν. 2545/1997 και ορίσθηκε ως φορέας ίδρυσης για την ανάπτυξή της η Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία «Πάρκο Επιχειρήσεων Υψηλής Τεχνολογίας -Τεχνόπολη Θεσσαλονίκης ΑΕ». Στη συνέχεια, η παραπάνω έκταση

πολεοδομήθηκε και οργανώθηκε σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 4883/31.5.2006 (ΦΕΚ Δ΄ 616/18.7.2006) εγκριτική απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας με την οποία εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη της περιοχής, και με την υπ' αριθμ. 10311/σχετ 9476/19.10.2006 απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας εγκρίθηκε επίσης η πράξη εφαρμογής της παραπάνω πολεοδομικής μελέτης.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, η Τεχνόπολη Θεσσαλονίκης προορίζεται για την εγκατάσταση και λειτουργία εντός αυτής επιχειρήσεων που πληρούν τις προϋποθέσεις του ν. 2545/1997, των παραπάνω εγκριτικών αποφάσεων και του παρόντος Κανονισμού και αποτελείται από: α) τα Οικοδομικά Τετράγωνα (νησίδες) με την αρίθμηση 2, 3, 4, 5 και 6 που προορίζονται για επιχειρηματική χρήση β) το Οικοδομικό Τετράγωνο (νησίδα) με την αρίθμηση 7 όπου βρίσκεται η δεξαμενή ύδατος Α.Γ.Σ. γ) το Οικοδομικό Τετράγωνο (νησίδα) με την αρίθμηση 9 που προορίζεται για ειδική χρήση δ) τα Οικοδομικά Τετράγωνα (νησίδες) με την αρίθμηση 8, 10 και 11 που περιλαμβάνουν το περιμετρικό πράσινο, και ε) το Οικοδομικό Τετράγωνο (νησίδα) με την αρίθμηση 1 που περιλαμβάνει κοινόχρηστους χώρους πράσινου, το Κτίριο Διοίκησης και κοινωφελείς εγκαταστάσεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ι
ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΟΡΟΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

Άρθρο 1
Επιτρεπόμενες δραστηριότητες

1. Η Τεχνόπολη Θεσσαλονίκης είναι χώρος όπου επιτρέπεται η εγκατάσταση και λειτουργία επιχειρήσεων που θα ασκούν εντός αυτής τις παρακάτω δραστηριότητες: α) επιχειρήσεις δραστηριοτήτων χαμηλής όχλησης με αντικείμενο τη νέα και υψηλή τεχνολογία και ιδίως την πληροφορική και τις τηλεπικοινωνίες, το περιβάλλον και τις τεχνολογίες τροφίμων, β) δραστηριότητες ερευνητικές και εκπαιδευτικές ως προς τα αντικείμενα αυτά ή ως προς αντικείμενα συναφή με αυτά και γ) επιχειρήσεις παροχής υπηρεσιών συναφών ή υπό ευρεία έννοια υποστηρικτικών των προαναφερόμενων επιχειρήσεων νέας και υψηλής τεχνολογίας και των λοιπών συναφών δραστηριοτήτων.

2. Πέραν των αναφερόμενων στην προηγούμενη παράγραφο επιχειρήσεων, δραστηριοτήτων και υπηρεσιών, επιτρέπονται επιπλέον και οι ακόλουθες, προβλεπόμενες από την παρ. 1 του αρθρ. 2 ν. 2545/1997, χρήσεις:

α. Η εγκατάσταση επιστημονικών ερευνητικών ινστιτούτων, εργαστηρίων και κέντρων τεχνικής και τεχνολογικής υποστήριξης των επιχειρήσεων και των εργαζομένων καθώς και γραφείων παροχής συναφών και υποστηρικτικών υπηρεσιών.

β. Η κατασκευή δικτύων παροχής των επιτρεπόμενων υπηρεσιών μέσω ηλεκτρονικών συστημάτων και συστημάτων πληροφορικής.

γ. Η δημιουργία εκθεσιακών και συνεδριακών κέντρων.

δ. Η δημιουργία «θερμοκοιτίδων επιχειρήσεων», δηλαδή οργανωμένων χώρων, όπου θα εγκαθίστανται επιχειρήσεις και θα τους παρέχονται υπηρεσίες οργάνωσης, λογισμικού, τεχνικής υποστήριξης, σχεδιασμού προϊόντων, τεχνογνωσίας και άλλων υπηρεσιών που είναι απαραίτητες για τη λειτουργία των επιχειρήσεων.

ε. Η δημιουργία γηπέδων ή κτιρίων στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των εγκατεστημένων επιχειρήσεων και των επισκεπτών.

στ. Η εγκατάσταση επιχειρήσεων εμπορίας, συναρμολόγησης - μεταποίησης, αποθήκευσης και διακίνησης προϊόντων νέας και υψηλής τεχνολογίας αλλά μόνο στα Οικοδομικά Τετράγωνα (νησίδες) 5 και 6

ζ. Οι λοιπές χρήσεις του αρθρ. 5 π.δ. 23.2/6.3.1987 ΦΕΚ 166 τ. Δ΄ και μόνο υπό την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των εγκαταστάσεων επιχειρήσεων χαμηλής όχλησης και εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σ' αυτές. Από τις χρήσεις αυτές εξαιρούνται τα πρατήρια βενζίνης και υγραερίου.

η. Η στέγαση υπηρεσιακών μονάδων δημοσίων υπηρεσιών, ΝΠΔΔ, οργανισμών κοινής ωφέλειας και τραπεζών, με σκοπό την εξυπηρέτηση των εγκατεστημένων στην Τεχνόπολη Θεσσαλονίκης επιχειρήσεων και των εργαζομένων σε αυτές.

3. Απαγορεύονται ρητά καταστήματα και πρατήρια λιανικής πώλησης.

4. Σε περίπτωση μη ύπαρξης επαρκών προς διάθεση χώρων, προτεραιότητα θα δίδεται στις δραστηριότητες πληροφορικής, υπηρεσιών διαδικτύου, τηλεπικοινωνιών, αυτοματισμών και ηλεκτρονικών, τηλε-υπηρεσιών (τηλεϊατρική, τηλε-εκπαίδευση, κλπ.), τεχνολογίας τροφίμων, καθώς και στις δραστηριότητες εκπαίδευσης, έρευνας και παροχής υπηρεσιών συναφών ή υποστηρικτικών των προαναφερόμενων δραστηριοτήτων.

Άρθρο 2
Διαδικασία εγκατάστασης

1. Για να εγκατασταθεί στην Τεχνόπολη Θεσσαλονίκης ορισμένη επιχείρηση ή για να ασκηθεί οποιαδήποτε οικονομική δραστηριότητα από φυσικό ή νομικό πρόσωπο ιδιωτικού ή δημόσιου δικαίου απαιτείται η υπογραφή σύμβασης εγκατάστασης μεταξύ του Φορέα Διαχείρισης της Τεχνόπολης και της εγκατεστημένης επιχείρησης.

2. Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου που προτίθεται να ασκήσει επιχειρηματική δραστηριότητα στην Τεχνόπολη Θεσσαλονίκης, προκειμένου να εγκατασταθεί στην Τεχνόπολη, θα πρέπει να υποβάλει αίτηση προς τον Φορέα Διαχείρισης, συνοδευόμενη από υπόμνημα και φάκελο, που θα περιλαμβάνει τα ακόλουθα στοιχεία:

α) αντίγραφο κωδικοποιημένου καταστατικού της αιτούσης εταιρίας (εκτός εάν πρόκειται για ατομική επιχείρηση), με πιστοποιητικό της αρμόδιας αρχής που θα βεβαιώνει όλες τις επελθούσες τροποποιήσεις αυτού,

β) τα έγγραφα από τα οποία προκύπτει η νόμιμη εκπροσώπηση της εταιρίας κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης (εφόσον αυτή δεν προκύπτει από το καταστατικό της),

γ) το είδος της οικονομικής δραστηριότητας που πρόκειται να ασκήσει η αιτούσα επιχείρηση στην Τεχνόπολη Θεσσαλονίκης, με τον αντίστοιχο κωδικό της ΕΣΥΕ που αντιστοιχεί σε αυτήν, και η οποία πρέπει να είναι σύμφωνη με τον παραγωγικό σκοπό της επιχείρησης και με τις οικονομικές δραστηριότητες που επιτρέπεται να αναπτυχθούν στην Τεχνόπολη Θεσσαλονίκης,

δ) προσδιορισμό του ακινήτου (οικοπέδου ή και οικοδομής), όπου πρόκειται να εγκατασταθεί. Σε περίπτωση που το δικαίωμα χρήσης του εν λόγω ακινήτου εκ μέρους της αιτούσης επιχειρήσεως προκύπτει από ήδη καταρτισθείσα σύμβαση (πχ οριστικό ή προσύμφωνο συμβόλαιο κτήσης της κυριότητας ή άλλου εμπραγμάτου δικαιώματος επί του ακινήτου, μισθωτήριο συμβόλαιο ή άλλη ενοχική σύμβαση μεταξύ του κυρίου του ακινήτου και της υπό εγκατάσταση επιχείρησης), η εν λόγω σύμβαση επίσης συνυποβάλλεται στον Φορέα Διαχείρισης,

ε) τεχνικό και οικονομικό υπόμνημα που θα περιλαμβάνει το είδος και το ύψος της σχεδιαζόμενης επένδυσης, αναλυτικά και ανά κατηγορία δαπάνης (κτιριακά, εξοπλισμοί, διαμόρφωση ακάλυπτου χώρου),

στ) τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου, με απεικονιση της σχεδιαζόμενης θέσης των κτιρίων και της διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου,

ζ) κατόψεις των ορόφων των κτιριακών εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένου και του υπογείου, όπου θα πρέπει να προβλέπεται υποχρεωτικά η δημιουργία επαρκών θέσεων στάθμευσης, σύμφωνα με τον παρόντα Κανονισμό Λειτουργίας

η) χρονοδιάγραμμα αξιοποίησης και εγκατάστασης

θ) υπεύθυνη δήλωση της εγκαθιστάμενης επιχειρήσεως ότι αποδέχεται την εφαρμογή του παρόντος Κανονισμού Λειτουργίας, όπως και των διατάξεων του ν. 2545/1997 και όλων των εγκριτικών αποφάσεων που διέπουν την λειτουργία της Τεχνόπολης Θεσσαλονίκης

Σε περίπτωση που η αίτηση για εγκατάσταση αναφέρεται σε ήδη υφιστάμενες κτιριακές εγκαταστάσεις, η σχετική αίτηση δεν είναι απαραίτητο να συνοδεύεται από τα υπό στοιχεία στ) και ζ) έγγραφα, εφόσον αυτά ήδη βρίσκονται στην διάθεση του Φορέα Διαχείρισης.

3. Κατά την αξιολόγηση της αιτήσεως λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα κριτήρια:

α. Δραστηριότητα ή χρήση επιτρεπόμενη σύμφωνα με το άρθρο 1 του παρόντος Κανονισμού, με συνεκτίμηση και της προτιμήσεως, όπως ορίζεται στην παρ. 4 του άρθρου 1.

β. Επιχειρηματικά κριτήρια και ιδίως χρόνος εγκατάστασης, χρονικός ορίζοντας βιωσιμότητας, επιχειρηματικό σχέδιο, χρηματοδοτικό σχήμα, καθεστώς αδειοδότησης λειτουργίας.

4. Επί της αιτήσεως αποφαίνεται με αιτιολογημένη απόφαση του ο Φορέας Διαχείρισης το αργότερο μέσα σε δυο (2) μήνες από την ημερομηνία υποβολής της αιτήσεως και των εγγράφων που απαιτείται να τη συνοδεύουν. Η απόφαση του Φορέα κοινοποιείται με συστημένη ταχυδρομική επιστολή στον αιτούντα.

5. Για την οικοδόμηση κτιρίων καθώς και για την εγκατάσταση και λειτουργία της επιχείρησης μέσα στην Τεχνόπολη απαιτείται, εκτός από τη σύμβαση εγκατάστασης, και η έκδοση όλων των προβλεπόμενων από την ισχύουσα νομοθεσία αντίστοιχων αδειών.

6. Οι ρυθμίσεις των προηγούμενων παραγράφων έχουν εφαρμογή, πέραν των αρχικώς εγκαθισταμένων επιχειρήσεων, και για κάθε άλλη επιχείρηση που, δυνάμει ενοχικής ή εμπράγματης έννομης σχέσεως με ορισμένη αρχικώς εγκατεστημένη επιχείρηση, ενδιαφέρεται να εγκατασταθεί στον χώρο της Τεχνόπολης στη θέση της αρχικώς εγκατεστημένης.

Άρθρο 3
Πρόσθετοι ουσιώδεις όροι εγκατάστασης

1. Μετά από την αποδοχή της αιτήσεως κατά το προηγούμενο άρθρο, η εγκατάσταση της επιχειρήσεως στην Τεχνόπολη Θεσσαλονίκης γίνεται είτε με την μεταβίβαση από τον ιδιοκτήτη στον εγκαθιστάμενο της κυριότητας ακινήτου που βρίσκεται στην Τεχνόπολη είτε με τη σύσταση επί ακινήτου άλλου εμπράγματου δικαιώματος είτε με την εκμίσθωση αυτού ή με άλλη ενοχική σχέση, με την οποία παραχωρείται η χρήση ακινήτου. Οι σχετικές συμβάσεις, εμπράγματες ή ενοχικές, καταρτίζονται πάντοτε επί ποινή ακυρότητας με συμβολαιογραφικό έγγραφο, και κατατίθενται στον Φορέα Διαχείρισης πριν από την εγκατάσταση της επιχείρησης στην Τεχνόπολη.

2. Η κατά την προηγούμενη παράγραφο κατάθεση της οικείας συμβάσεως αποτελεί, πέραν της αποδοχής της αιτήσεως, επιπρόσθετη προϋπόθεση για την κατάρτιση από το Δ.Σ. του Φορέα Διαχείρισης της σύμβασης εγκατάστασης με την ενδιαφερόμενη επιχείρηση.

3. Αν η εγκατάσταση αφορά σε αδόμητο οικόπεδο, η σύμβαση εγκατάστασης καταρτίζεται με σκοπό τη δημιουργία από τον αγοραστή και/ή τον μισθωτή του οικοπέδου, μέσα σε ορισμένη προθεσμία, κτιριακών και άλλων εγκαταστάσεων (εφεξής θα καλείται και «επένδυση») για την λειτουργία επιχείρησης εντός αυτού. Η προθεσμία ολοκλήρωσης της εν λόγω επένδυσης θα καθορίζεται στη σχετική σύμβαση εγκατάστασης και θα μπορεί να παρατείνεται με ειδική αιτιολογημένη απόφαση του Φορέα Διαχείρισης σε καμιά όμως περίπτωση το διάστημα αυτό δεν μπορεί να ξεπερνά τα πέντε (5) χρόνια. Ομοίως και οι σχετικές συμβάσεις, εμπράγματες ή ενοχικές που παρέχουν δικαίωμα χρήσης του οικοπέδου, εφόσον αφορούν αδόμητο οικόπεδο, θα καταρτίζονται πάντοτε γι' αυτόν τον σκοπό.

4. Η σύμβαση εγκατάστασης που υπογράφεται μεταξύ του Φορέα Διαχείρισης και της προς εγκατάσταση επιχείρησης περιλαμβάνει τουλάχιστον τα ακόλουθα στοιχεία:

α) περιγραφή του ακινήτου στο οποίο πρόκειται να γίνει η εγκατάσταση (αδόμητου οικοπέδου ή οικοπέδου με τα επ' αυτού κτίσματα και εγκαταστάσεις),

β) επιχειρηματική δραστηριότητα που θα ασκηθεί,

γ) συνοπτική περιγραφή της επένδυσης που αναλαμβάνει να εκτελέσει η αιτούσα επιχείρηση (κτιριακές και λοιπές εγκαταστάσεις), εκτός εάν πρόκειται για αγορά ή μίσθωση έτοιμων εγκαταστάσεων,

δ) προθεσμία για την ολοκλήρωση της επένδυσης και την έναρξη λειτουργίας της επιχείρησης,

ε) τυχόν πρόσθετους όρους που κρίνει ο Φορέας Διαχείρισης ότι πρέπει να τεθούν.

5. Η εγκατάσταση επιχειρήσεων στην Τεχνόπολη Θεσσαλονίκης διέπεται από τους όρους της σύμβασης εγκαταστάσεως, το ν. 2545/1997 και τον παρόντα Κανονισμό Λειτουργίας. Στις σχετικές συμβάσεις, εμπράγματες ή ενοχικές που παρέχουν δικαίωμα χρήσης ακινήτου μέσα στην Τεχνόπολη, πρέπει υποχρεωτικά να περιέχεται ρητή και ανεπιφύλακτη δήλωση της εγκαθιστάμενης επιχειρήσεως ότι αποδέχεται την εφαρμογή των διατάξεων του ν. 2545/1997 και την υπαγωγή της στις διατάξεις αυτές, στις κατ' εξουσιοδότηση αυτών εκδιδόμενες πράξεις, στις διατάξεις του παρόντος Κανονισμού Λειτουργίας καθώς και στο Καταστατικό και τις αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων του Φορέα Διαχείρισης.

Η δήλωση αυτή δεσμεύει και τους καθολικούς και ειδικούς εν γένει διαδόχους της εγκαθιστάμενης επιχειρήσεως.

6. Απαγορεύεται η χωρίς τη σύμφωνη γνώμη του Φορέα Διαχείρισης μεταβολή του παραγωγικού σκοπού των επιχειρήσεων που είναι εγκατεστημένες στην

Τεχνόπολη Θεσσαλονίκης. Η απαγόρευση αυτή ισχύει και για τους καθολικούς και τους ειδικούς εν γένει διαδόχους της εγκαθιστάμενης επιχειρήσεως.

7. Για κάθε μεταβολή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος (μεταβίβαση ή επιβάρυνση της κυριότητας εν όλω ή εν μέρει), εκμίσθωση ή άλλη ενοχική σχέση παραχώρησης της χρήσης ακινήτου πρέπει να ενημερώνεται ο Φορέας Διαχείρισης εντός ενός μηνός από την μεταβολή. Σε περίπτωση που η μεταβολή αυτή αποσκοπεί στην εγκατάσταση νέας επιχείρησης, αυτή θα πρέπει να ακολουθήσει τη διαδικασία καταρτίσεως της σύμβασης εγκατάστασης σύμφωνα με τον παρόντα Κανονισμό Λειτουργίας.

8. Ρητά απαγορεύεται η εκχώρηση προς τρίτους δικαιωμάτων που απορρέουν από τη σύμβαση εγκατάστασης.

9. Αν μία εγκατεστημένη επιχείρηση δεν ολοκληρώσει την επένδυση, την οποία υπέβαλε προς τον Φορέα Διαχείρισης με την αίτησή της και συμπεριλαμβάνεται στη σύμβαση εγκατάστασης, εντός της τεθείσης προθεσμίας ή αν παύσει την παραγωγική λειτουργία της ή μεταβάλει τον παραγωγικό σκοπό της χωρίς τη συγκατάθεση του Φορέα Διαχείρισης, ο Φορέας αυτός δύναται να προβαίνει στις δέουσες νόμιμες ενέργειες έναντι της επιχειρήσεως.

10. Τα μέτρα της προηγούμενης παραγράφου δύναται να λαμβάνει ο Φορέας Διαχείρισης και σε κάθε άλλη περίπτωση κατά την οποία ορισμένη εγκατεστημένη επιχείρηση με πράξεις ή παραλείψεις της παραβιάζει τις διατάξεις του παρόντος κανονισμού, του ν. 2545/1997 και των κατ' εξουσιοδότηση αυτού εκδιδόμενων πράξεων.

Άρθρο 4
Τήρηση των όρων - Έλεγχοι

1. Για την τήρηση των όρων και προϋποθέσεων εγκατάστασης και λειτουργίας των επιχειρήσεων στην Τεχνόπολη και προς εξασφάλιση της εύρυθμης λειτουργίας της Τεχνόπολης ο Φορέας έχει το δικαίωμα να προβαίνει στις ακόλουθες ενέργειες:

α. Να εξετάζει όλα τα αναγκαία τεχνικά στοιχεία προ της παραχωρήσεως του ακινήτου αλλά και μετά από αυτή.

β. Να διενεργεί προληπτικούς ελέγχους κατά τη λειτουργία των επιχειρήσεων, προκειμένου να διαπιστώσει αν τηρούνται οι διατάξεις του ν. 2545/1997, του παρόντος Κανονισμού Λειτουργίας και των περιβαλλοντικών όρων της Τεχνόπολης και της επιχείρησης.

2. Για τη διευκόλυνση του Υπουργείου Ανάπτυξης (εποπτεύουσα αρχή) κατά τη διαδικασία ελέγχου της λειτουργίας της Τεχνόπολης ο Φορέας Διαχείρισης, αν του ζητηθεί, παρέχει κάθε πληροφορία που γνωρίζει και οποιοδήποτε στοιχείο κατέχει σύμφωνα με το αρθρ. 13 του ν. 2545/1997.

3. Σε περίπτωση τυχόν αποκλίσεως μεταξύ του παρόντος κανονισμού και του ν. 2545/1997, υπερισχύουν οι διατάξεις του νόμου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΙΙ
ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ
ΕΓΚΑΤΕΣΤΗΜΕΝΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

Άρθρο 5
ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

1. Κάθε κτιριακή κατασκευή μέσα στην Τεχνόπολη Θεσσαλονίκης πρέπει να πληροί όλες τις προϋποθέσεις και τους όρους κατασκευής και ασφάλειας της ισχύουσας πολεοδομικής και λοιπής νομοθεσίας.

2. Οι όροι δόμησης εντός της Τεχνόπολης καθορίζονται από την υπ' αριθμ. 4883/31.5.2006 (ΦΕΚ Δ΄ 616/18.7.2006) απόφαση του Γενικού Γραμματέα της εριφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας με την οποία εγκρίθηκε η μελέτη πολεοδόμησης της Τεχνόπολης, από τη σύμβαση κτήσης της κυριότητας ή κατοχής του ακινήτου εντός της Τεχνόπολης, από τον παρόντα Κανονισμό και από την εν γένει ισχύουσα νομοθεσία.

3. Πριν από την έναρξη των οικοδομικών εργασιών ο αγοραστής ή ο με οποιονδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο χρήστης του γηπέδου υποχρεούται να προσκομίσει στον Φορέα Διαχείρισης την οικοδομική άδεια και τα εγκεκριμένα από την Πολεοδομία οριστικά σχέδια των εγκαταστάσεων, προκειμένου να ελεγχθεί η τήρηση όλων των όρων δόμησης εντός της Τεχνόπολης.

4. Πέραν των όρων που αναφέρονται στην παρ. 2 του παρόντος, η δόμηση εντός της Τεχνόπολης διέπεται και από τους ακόλουθους πρόσθετους κανόνες, την τήρηση των οποίων ελέγχει ο Φορέας Διαχείρισης κατά τα οριζόμενα στην προηγούμενη παράγραφο:

α. Οι τεχνικές προδιαγραφές ως προς την εξωτερική μορφή του κτιρίου, τη διαμόρφωση της στέγης, τα υλικά της κατασκευής, την βιοκλιματική αρχιτεκτονική και τις πινακίδες των επιχειρήσεων υπόκεινται στην έγκριση του Φορέα Διαχείρισης μετά από γνωμοδότηση της αρχιτεκτονικής επιτροπής, που θα συσταθεί κατά τα οριζόμενα στο αρθρ. 15. Η έγκριση του Φορέα θα δίνεται σε προθεσμία 15 ημερών από την υποβολή των στοιχείων.

β. Κάθε κτίριο πρέπει να έχει κατάλληλη πρόσβαση για άτομα με ειδικές ανάγκες.

γ. Κάθε κτίριο, πρέπει επίσης να διαθέτει σύστημα πυροπροστασίας και εξόδους κινδύνου για περιπτώσεις ανάγκης, σύμφωνα με τους ειδικότερους ορισμούς της σχετικής νομοθεσίας.

δ. Ως καύσιμο πρέπει να προτιμάται το φυσικό αέριο ως κύρια χρήση.

ε. Κάθε κτίριο πρέπει να διαθέτει ανάλογο του εμβαδού του αριθμό θέσεων στάθμευσης στο υπόγειο. Ελάχιστος απαιτούμενος αριθμός θέσεων είναι μία θέση ανά 100 τ.μ. δόμησης. Η χρήση του υπογείου ως χώρου στάθμευσης είναι υποχρεωτική και υπόκειται στον έλεγχο του Φορέα Διαχείρισης.

στ. Τα όρια του υπογείου είναι δυνατό να εκτείνονται έως τα όρια των οικοδομικών γραμμών, ώστε να μπορούν να δημιουργηθούν βοηθητικοί χώροι (αποθηκών, μηχανολογικών εγκαταστάσεων κλπ.) στο υπόγειο.

ζ. Η αποχέτευση του υπογείου κάθε ιδιοκτησίας πρέπει να συνδέεται με το δίκτυο αποχέτευσης της Τεχνόπολης.

η. Ο ακάλυπτος χώρος των γηπέδων επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί ως χώρος πρασίνου, για την δημιουργία υπαίθριων χώρων στάθμευσης ή για την κατασκευή

από τους ιδιοκτήτες μόνον ειδικής προσβάσεως (ράμπας) προς τον υπόγειο χώρο στάθμευσης και ειδικών εγκαταστάσεων αναγκαίων για τη λειτουργία της επιχείρησης.

θ. Ο φορέας διαχείρισης διατηρεί το δικαίωμα να κατασκευάζει εντός των ακαλύπτων χώρων των γηπέδων καθώς και εντός των πεζοδρόμων, έστω και αν ανήκουν σε ατομικές ιδιοκτησίες, υπόγεια κοινόχρηστα δίκτυα και υποδομές, εφόσον αυτές δεν εμποδίζουν τη λειτουργία της εγκατεστημένης επιχείρησης. Οι ιδιοκτήτες και οι χρήστες των οικοπέδων οφείλουν να συνεργάζονται γι' αυτήν τη χρήση τμημάτων του ακαλύπτου χώρου των ακινήτων τους, όπως και κάθε επέμβαση του φορέα διαχείρισης για τη συντήρησή τους.

ι. Η αρχική διαμόρφωση του πρασίνου των ακαλύπτων χώρων καθώς και η μετέπειτα συντήρηση του γίνεται με μέριμνα του Φορέα Διαχείρισης, η σχετική δαπάνη όμως βαρύνει τον ιδιοκτήτη του γηπέδου.

Άρθρο 6
Υποχρεώσεις εγκατεστημένων επιχειρήσεων

1. Οι εγκατεστημένες στην Τεχνόπολη Θεσσαλονίκης επιχειρήσεις υποχρεούνται να διατηρούν σε καλή κατάσταση τα κτίρια που ανήκουν σ' αυτές καθώς και τους ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων τους, τηρώντας τους σχετικούς όρους της σύμβασης κτήσης της κυριότητας ή κατοχής του ακινήτου, αποδεχόμενες το σχέδιο διαχείρισης απορριμμάτων της Τεχνόπολης και συμμορφούμενες με τις υποδείξεις του Φορέα Διαχείρισης.

2. Κάθε επιχείρηση που εγκαθίσταται στην Τεχνόπολη υποχρεούται να συγκεντρώνει τα αστικά και βιομηχανικά απορρίμματα μέσα σε κατάλληλα δοχεία στην καθορισμένη θέση, ώστε να είναι ευχερής η συλλογή αυτών από την υπηρεσία αποκομιδής των απορριμμάτων. Περαιτέρω, υποχρεούται να συμμορφώνεται με τα προγράμματα ανακύκλωσης απορριμμάτων του Φορέα Διαχείρισης. Επίσης υποχρεούται να μεριμνά για την αποκομιδή με δική της δαπάνη απορριμμάτων μεγάλου όγκου ή οχληρής φύσεως. Απαγορεύεται η συγκέντρωση απορριμμάτων εντός του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου.

3. Κάθε επιχείρηση υποχρεούται να τηρεί επακριβώς τους περιβαλλοντικούς όρους που περιλαμβάνονται στην υπ' αριθμ. 3877/263/27.2.2004 κοινή υπουργική απόφαση των Υπουργών Ανάπτυξης, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ 430/2.3.2004 τ.Β΄) σχετικώς με τις τιμές εκπομπής ρυπαντικών φορτίων, τις μέγιστες επιτρεπόμενες συγκεντρώσεις ρυπαντικών φορτίων στους αποδέκτες, τις ειδικές τιμές στάθμης θορύβου και δονήσεων καθώς και τους όρους σχετικώς με τον καθαρισμό και τη διάθεση των αστικών και υγρών αποβλήτων. Γενικότερα δε υποχρεούται να λαμβάνει όλα τα προβλεπόμενα από την ισχύουσα νομοθεσία ή ειδικώς εκάστοτε υποδεικνυόμενα μέτρα για την προστασία του περιβάλλοντος. Υποχρεούται επίσης να τηρεί επακριβώς τους ισχύοντες υγειονομικούς κανονισμούς και να συμμορφώνεται άμεσα σε κάθε υπόδειξη των αρμοδίων για την τήρηση των υγειονομικών κανονισμών Αρχών καθώς και του Φορέα Διαχείρισης.

4. Δεν επιτρέπεται η περίφραξη των οικοπέδων εντός της Τεχνόπολης.

5. Απαγορεύεται σε οποιαδήποτε εγκατεστημένη στην Τεχνόπολη επιχείρηση η ανόρυξη φρεατίων για την προμήθεια ύδατος ή η εκσκαφή απορροφητικών βόθρων. Το δικαίωμα ανόρυξης φρεατίων για την προμήθεια ύδατος έχει μόνον ο

Φορέας Διαχείρισης και μετά από σχετική άδεια των αρμόδιων αρχών.

6. Απαγορεύεται σε κάθε εγκατεστημένη στην Τεχνόπολη επιχείρηση, και σε κάθε ιδιοκτήτη ή νόμιμο χρήστη ακινήτου ή εγκαταστάσεως εντός της Τεχνόπολης να καταλαμβάνει ή να περιφράσσει, μόνιμα ή προσωρινά, δρόμους, πεζοδρόμους, πεζοδρόμια και εν γένει κοινόχρηστους ή κοινόκτητους χώρους.

7. Απαγορεύεται η τοποθέτηση αντικειμένων ή εγκαταστάσεων πάσης φύσεως ή η εγκατάλειψη παλαιών οχημάτων, μηχανημάτων κλπ. στα πεζοδρόμια, στους δρόμους, στους κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους, όπως επίσης και η στάθμευση οχημάτων στα μέρη αυτά.

8. Οι εγκατεστημένες στην Τεχνόπολη επιχειρήσεις πρέπει να καταβάλλουν κάθε δυνατή επιμέλεια για να αποφεύγεται η πρόκληση φθορών στις κάθε είδους κοινόχρηστες εγκαταστάσεις και υποδομές (δρόμους, χώρους στάθμευσης, χώρους πρασίνου, δίκτυα ηλεκτροδότησης ή αποχέτευσης κλπ.) και στα κοινόκτητα και κοινωφελή κτίρια. Άλλως, για τις τυχόν ζημίες ευθύνονται σε καταβολή αποζημίωσης προς τον Φορέα Διαχείρισης.

9. Επιτρέπεται, μετά από άδεια του Φορέα Διαχείρισης, η τοποθέτηση πινακίδων ή σημάτων ενδεικτικών της επωνυμίας επιχειρήσεων μόνο στους ιδιόκτητους χώρους κάθε μονάδας και υπό τον όρο ότι δεν προκαλείται ενόχληση σε άλλες εγκατεστημένες στην Τεχνόπολη επιχειρήσεις.

10. Κάθε επιχείρηση προμηθεύει τους εργαζομένους σ' αυτή με κάρτα εργαζομένου στην Τεχνόπολη. Χορηγεί επίσης στο προσωπικό και τα στελέχη της ειδική κάρτα εισόδου για τα αυτοκίνητα τους. Η μορφή και το περιεχόμενο της κάρτας εργαζομένου και της κάρτας εισόδου των οχημάτων τους προσδιορίζεται με απόφαση του Φορέα Διαχείρισης.

11. Η είσοδος στην Τεχνόπολη ελέγχεται από τον υπεύθυνο του φυλακίου ελέγχου της εισόδου, το οποίο θα κατασκευασθεί και θα τελεί υπό την εποπτεία του Φορέα Διαχείρισης. Η είσοδος είναι ελεύθερη κατά τη διάρκεια της ημέρας και σε ωράριο που καθορίζεται εκάστοτε με απόφαση του Φορέα Διαχείρισης. Εκτός του καθορισμένου ημερήσιου ωραρίου η είσοδος επιτρέπεται μόνο σε όσους διαθέτουν ειδική κάρτα εισόδου (εκτός του ωραρίου λειτουργίας), εκδιδόμενη κατά τα οριζόμενα στην προηγούμενη παράγραφο.

12. Ο Φορέας Διαχείρισης δικαιούται πάντοτε να ελέγχει την τήρηση των ανωτέρω όρων εκ μέρους των επιχειρήσεων, οι οποίες υποχρεούνται να παρέχουν σ' αυτόν τις αναγκαίες για τον σκοπό αυτό πληροφορίες, όπως επίσης και να παρέχουν για ον σκοπό αυτό πρόσβαση στις εγκαταστάσεις τους στα εξουσιοδοτημένα προς τούτο πρόσωπα του Φορέα Διαχείρισης. Σε περίπτωση παράβασης, ο φορέας δικαιούται να καλεί άμεσα τον παραβάτη να άρει την παράβαση και να την παραλείπει στο μέλλον, δυνάμενος, σε περίπτωση μη συμμόρφωσης του παραβάτη, να αναφέρεται και στις αρμόδιες αρχές.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ III
ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΗΣ ΤΕΧΝΟΠΟΛΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Άρθρο 7
Έννοια διοίκησης και διαχείρισης

Η διοίκηση και διαχείριση της Τεχνόπολης Θεσσαλονίκης περιλαμβάνει κάθε είδους πράξη που αποσκοπεί στην εκπλήρωση του σκοπού της, στην ανάπτυξη της και στην εύρυθμη λειτουργία της, ιδίως δε στη συντήρηση, λειτουργία και αξιοποίηση των κοινόχρηστων και κοινόκτητων χώρων και των κοινωφελών οικοδομημάτων, τη βελτίωση της υποδομής της Τεχνόπολης και στην ανάπτυξη νέων υπηρεσιών και πρωτοβουλιών, εναρμονιζόμενων με τον σκοπό της Τεχνόπολης και το νομικό πλαίσιο που τη διέπει.

Άρθρο 8
Σύσταση και σύνθεση του Φορέα Διαχείρισης

1. Η διοίκηση και διαχείριση της Τεχνόπολης Θεσσαλονίκης ασκείται από τον συσταθησόμενο για τον σκοπό αυτό, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2190/1920 και του ν. 2545/1997, Φορέα Διαχείρισης της Τεχνόπολης, ο οποίος θα λειτουργεί με τη μορφή Ανώνυμης Εταιρείας σύμφωνα με τον νόμο και το καταστατικό αυτού.

2. Στο μετοχικό κεφάλαιο του Φορέα Διαχείρισης συμμετέχουν οι ιδιοκτήτες γης στην Τεχνόπολη Θεσσαλονίκης κατά την αναλογία της έκτασης που διαθέτουν και μόνο για όσο διάστημα είναι ιδιοκτήτες αυτής. Η αναλογία αυτή θα προσδιορίζεται με ακρίβεια στο καταστατικό του Φορέα Διαχείρισης, σύμφωνα με το άρθρο 11 παράγραφος 3 του ν. 2545/1997. Οι ιδιοκτήτες γης στην Τεχνόπολη Θεσσαλονίκης που εκμισθώνουν εδαφική έκταση ή οικοδόμημα για χρονικό διάστημα τουλάχιστον δεκαπέντε ετών μπορούν να μεταβιβάζουν στο μισθωτή για όσο διάστημα διαρκεί η μίσθωση και το δικαίωμα συμμετοχής τους στον Φορέα Διαχείρισης.

3. Στο καταστατικό του Φορέα Διαχείρισης θα προβλέπεται ότι στο Διοικητικό Συμβούλιο του Φορέα αυτού μετέχουν και ανά ένας εκπρόσωπος του οικείου Ο.Τ.Α., της οικείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης και του οικείου βιομηχανικού ή βιοτεχνικού επιμελητηρίου, ο αριθμός όμως αυτών δεν μπορεί να ξεπερνά το ένα τρίτο (1/3) του προβλεπόμενου συνολικού αριθμού των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Αν δεν υπάρχει κάποιος από τους παραπάνω φορείς ή αν οι φορείς αυτοί δεν αποστείλουν τον εκπρόσωπο τους στο Διοικητικό Συμβούλιο εντός δεκαπέντε ημερών από τη σχετική πρόσκληση, τότε το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει έγκυρα και χωρίς τη συμμετοχή όλων ή ορισμένων από αυτούς τους εκπροσώπους.

Άρθρο 9
Αρμοδιότητες του Φορέα Διαχείρισης

1. Στην αρμοδιότητα του Φορέα Διαχείρισης της Τεχνόπολης ανήκει ιδίως:

α. Η μέριμνα για τη βελτίωση, από κάθε άποψη, της Τεχνόπολης και των παρεχόμενων υπηρεσιών προς τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις.

β. Η λήψη απόφασης κατά το άρθρο 2 παρ. 4 του παρόντος επί των υποβαλλομένων αιτήσεων ενδιαφερομένων να εγκατασταθούν ή να μετεγκατασταθούν στην Τεχνόπολη επιχειρήσεων, καθώς και η σύναψη σύμβασης εγκαταστάσεως αυτών κατά το άρθρο 3 παρ. 2 και 4 του παρόντος.

γ. Ο έλεγχος της εφαρμογής των όρων εγκατάστασης που περιλαμβάνονται στην σύμβαση εγκατάστασης ιδίως όσον αφορά την τήρηση της προθεσμίας για την ολοκλήρωση της επένδυσης και την έναρξη λειτουργίας της επιχείρησης στην οποία παρέχεται δυνατότητα εγκατάστασης, καθώς και η επιβολή των κυρώσεων που προβλέπει ο παρών Κανονισμός σε περίπτωση παράβασης αυτών.

δ. Η έκφραση γραπτής σύμφωνης γνώμης κατά το αρθρ. 3 παρ. 6 του παρόντος για τη μεταβολή του παραγωγικού σκοπού επιχειρήσεων που είναι εγκατεστημένες στην Τεχνόπολη Θεσσαλονίκης.

ε. Η συντήρηση του κτιρίου κοινωφελών χρήσεων καθώς και η συντήρηση και αποκατάσταση τυχόν βλαβών στις κοινόχρηστες εγκαταστάσεις, στο οδικό δίκτυο, στους κοινόχρηστους χώρους στάθμευσης και στα δίκτυα ύδρευσης, ηλεκτροδότησης, τηλεπικοινωνίας, αποχετεύσεως ομβρίων και ακαθάρτων και πυρόσβεσης.

στ. Η πρόσληψη και μισθοδοσία του αναγκαίου εργατοτεχνικού, υπαλληλικού ή επιστημονικού προσωπικού για την εκπλήρωση της αποστολής του Φορέα, με οποιαδήποτε μορφή και διάρκεια σύμβασης αποφασισθεί από το Δ.Σ. του Φορέα (σύμβαση εργασίας ή έργου ή παροχής ανεξαρτήτων υπηρεσιών κλπ.) ενόψει της φύσεως των εκάστοτε αναγκών.

ζ. Η φύλαξη της Τεχνόπολης είτε με την οργάνωση, λειτουργία και στελέχωση με το αναγκαίο προσωπικό ειδικής για τον σκοπό αυτό υπηρεσίας είτε με την ανάθεση της φύλαξης σε ιδιωτική εταιρεία είτε με οποιονδήποτε άλλον πρόσφορο τρόπο κατά την κρίση του Δ.Σ. του Φορέα.

η. Η μέριμνα για την αποκομιδή των απορριμμάτων καθώς και την ανακύκλωση.

θ. Η φροντίδα για την καθαριότητα, τον φωτισμό και τον ευπρεπισμό των κοινόχρηστων και κοινόκτητων χώρων της Τεχνόπολης.

ι. Η ρύθμιση της κατεύθυνσης των οχημάτων και των πεζών στους δρόμους της Τεχνόπολης, η τοποθέτηση σχετικών πινακίδων, ο καθορισμός των χώρων στάθμευσης των οχημάτων και η αντιμετώπιση τυχόν κυκλοφοριακών προβλημάτων σε συνεργασία με τις αρμόδιες αρχές.

κ. Ο εξωραϊσμός, η δενδροφύτευση και η συντήρηση των χώρων πρασίνου στους κοινόχρηστους χώρους της Τεχνόπολης και στους ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων.

κα. Η πραγματοποίηση ελέγχων για την τήρηση του παρόντος κανονισμού καθώς και η λήψη μέτρων κατά των εγκατεστη μένων επιχειρήσεων ή τρίτων προς άρση και παράλειψη παραβάσεων από αυτούς και ιδίως εκείνων που μπορούν να προκαλέσουν ενόχληση, κίνδυνο ή βλάβη σε πρόσωπα ή πράγματα.

κβ. Η λήψη μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος σύμφωνα με τον νόμο και τους όρους της εκδοθείσας υπ' αριθμ. 3877/263/27.2.2004 κοινής υπουργικής απόφασης των Υπουργών Ανάπτυξης, Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΦΕΚ 430/2.3.2004 τ. Β΄).

κγ. Ο καθορισμός του ύψους των κοινοχρήστων δαπανών, η κατανομή αυτών μεταξύ των ιδιοκτητών ή χρηστών των οικοπέδων της Τεχνόπολης και η μέριμνα

για την έγκαιρη και με κάθε νόμιμο μέσο είσπραξη των αντίστοιχων χρηματικών ποσών κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 10.

κδ. Η υδροδότηση των εγκατεστημένων στην Τεχνόπολη επιχειρήσεων, ο καθορισμός του ύψους της δαπάνης υδρεύσεως και των τελών αποχετεύσεως για κάθε μία επιχείρηση χωριστά, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο αρθρ. 11 παρ. 3, και η μέριμνα για την έγκαιρη και με κάθε νόμιμο μέσο είσπραξη του αντίστοιχου χρηματικού ποσού.

κε. Ο καθορισμός και η εφαρμογή του ωραρίου ελεύθερης πρόσβασης στην Τεχνόπολη.

κστ. Η άντληση πόρων για την υποβοήθηση των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων των εγκατεστημένων στην Τεχνόπολη επιχειρήσεων με την οργάνωση εκθέσεων, σεμιναρίων, ημερίδων και άλλων εκδηλώσεων ή με οποιονδήποτε άλλο πρόσφορο τρόπο.

κζ. Η προβολή της Τεχνόπολης και των δραστηριοτήτων της στην τοπική και την υπερτοπική αγορά.

κη. Η διοίκηση, διαχείριση και εκμετάλλευση κοινωφελών χρήσεων που μπορούν να αναπτυχθούν στο κτίριο διοίκησης, όπως επίσης και η διαχείριση τυχόν εσόδων από την εκμίσθωση χώρων του κτιρίου αυτού.

2. Ο Φορέας Διοίκησης και Διαχείρισης μπορεί με απόφαση του Διοικητικού του Συμβουλίου να μεταβιβάζει μερικές ή όλες από τις παραπάνω αρμοδιότητες σε άλλη εξειδικευμένη εταιρεία ή φορέα με ειδική σύμβαση.

Άρθρο 10
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ

1. Κοινόχρηστες δαπάνες θεωρούνται οι κάθε είδους δαπάνες που γίνονται για την επίτευξη της εύρυθμης λειτουργίας της Τεχνόπολης και ιδίως αυτές που αφορούν στη συντήρηση, λειτουργία και αξιοποίηση των κοινόχρηστων χώρων, υποδομών, και εγκαταστάσεων, στην συντήρηση, λειτουργία και αξιοποίηση του κτιρίου κοινωφελών χρήσεων, στην παροχή κοινωφελών υπηρεσιών προς τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις. Τέτοιες δαπάνες είναι ιδίως αυτές στην υδροδότηση και τον ηλεκτροφωτισμό των κοινόχρηστων χώρων, στην αποκομιδή των απορριμμάτων, στη λειτουργία, συντήρηση και επισκευή των κοινόχρηστων εγκαταστάσεων και δικτύων, στη μισθοδοσία του προσωπικού του Φορέα Διαχείρισης, στη φύλαξη της Τεχνόπολης καθώς και κάθε άλλη μη ρητά κατονομαζόμενη κοινόχρηστη δαπάνη που έχει σχέση με τη λειτουργία της Τεχνόπολης.

2. Ο καθορισμός του ύψους των κοινόχρηστων δαπανών, η κατανομή αυτών στους ιδιοκτήτες και χρήστες ακινήτων της Τεχνόπολης και ο καθορισμός του χρηματικού ποσού που αναλογεί σε καθένα από αυτούς γίνεται από το Δ.Σ. του Φορέα Διαχείρισης και κοινοποιείται εγγράφως στους ιδιοκτήτες ή χρήστες των ακινήτων. Για τον καθορισμό του παραπάνω ποσού και τον επιμερισμό των δαπανών το Δ.Σ. του Φορέα Διαχείρισης λαμβάνει υπόψη του κάθε χρήσιμο στοιχείο, ειδικότερα δε τον βαθμό και την έκταση χρησιμοποίησης και επιβάρυνσης από κάθε επιχείρηση των δικτύων της Τεχνόπολης, το εμβαδόν και το ποσοστό καλύψεως του κατεχόμενου από κάθε επιχείρηση οικοπέδου, το εμβαδόν και το είδος των οικοδομημάτων επ' αυτών, το είδος της ασκούμενης από κάθε επιχείρηση δραστηριότητας, κλπ. Προς τούτο το Δ.Σ. του φορέα Διαχείρισης εκδίδει απόφαση με την οποία προσδιορίζει τα ειδικότερα κριτήρια και τους συντελεστές κατανομής κάθε δαπάνης.

3. Κάθε ιδιοκτήτης ή χρήστης οικοπέδου της Τεχνόπολης, πέραν του αναλογούντος σ' αυτόν ποσού επί των κοινοχρήστων δαπανών, υποχρεούται να καταβάλει ανά χρονικό διάστημα που καθορίζει το Δ.Σ. του Φορέα, ένα πάγιο χρηματικό ποσό για τον σχηματισμό αποθεματικού προορισμένου για την αντιμετώπιση έκτακτων δαπανών και την συντήρηση των έργων υποδομής. Το ύψος του ποσού αυτού και τα κριτήρια επιμερισμού του σε κάθε ιδιοκτήτη ή χρήστη οικοπέδου καθορίζεται κατ' έτος με απόφαση του Δ.Σ. του φορέα και ανακοινώνεται εγγράφως στους ιδιοκτήτες ή χρήστες των οικοπέδων.

4. Κάθε ιδιοκτήτης ή χρήστης οικοπέδου της Τεχνόπολης υποχρεούται να καταβάλει το ποσό που αναλογεί σ' αυτόν επί των κοινοχρήστων δαπανών μέσα σε προθεσμία 20 ημερών από τη λήψη του σχετικού εγγράφου. Υποχρεούται επίσης να καταβάλει το πάγιο ποσό της προηγούμενης παραγράφου μέσα στην προθεσμία που εκάστοτε θα ορίζεται από τον Φορέα Διαχείρισης. Σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης καταβολής των οφειλομένων κατά τα προηγούμενα εδάφια, ο Φορέας δικαιούται να επιδιώξει με κάθε νόμιμο τρόπο την είσπραξή του.

5. Τα καταβαλλόμενα από τους ιδιοκτήτες ή χρήστες των ακινήτων και εγκαταστάσεων της Τεχνόπολης χρηματικά ποσά όπως και οι εισπράξεις χρημάτων από τις αναφερόμενες στο άρθρο 9 παρ. κγ, κδ, κστ και κη πηγές αποτελούν έσοδα του φορέα.

6. Το τυχόν πλεόνασμα που προκύπτει από τα έσοδα που αποφέρει η διοίκηση και διαχείριση της Τεχνόπολης διατίθεται υποχρεωτικά είτε για το σχηματισμό ειδικού αποθεματικού είτε προς περαιτέρω βελτίωση των υποδομών της Τεχνόπολης και των προσφερόμενων εντός αυτής υπηρεσιών, ουδέποτε δε προς διανομή στους μετόχους, δεδομένου ότι ο Φορέας Διαχείρισης είναι νομικό πρόσωπο μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα.

Άρθρο 11
Δίκτυα κοινής ωφέλειας

1. Η σύνδεση των εγκαθισταμένων στην Τεχνόπολη επιχειρήσεων με τα δίκτυα των υποδομών (δίκτυο δρόμων και πεζοδρόμων, ηλεκτρικού ρεύματος, τηλεπικοινωνιών με συνδέσεις χαλκού, φυσικού αερίου, ομβρίων και ακαθάρτων, ύδρευσης, άρδευσης και πυρόσβεσης) γίνεται μετά από αίτηση προς τον Φορέα Διαχείρισης. Η σύνδεση υλοποιείται μετά από την αποδοχή της αίτησης, με δαπάνη της ενδιαφερόμενης επιχείρησης και απαραιτήτως με την παρουσία αρμοδίου τεχνικού του Φορέα Διαχείρισης. Οι επιχειρήσεις θα πρέπει να απευθύνονται με αίτηση τους προς τον Φορέα Διαχείρισης και για κάθε άλλο ζήτημα που αφορά στη σύνδεση τους με τα δίκτυα της Τεχνόπολης, όπως επέκταση ή βλάβη κλπ. Κάθε σχετική τεχνική εργασία επέκτασης ή αποκατάστασης βλάβης κλπ. γίνεται με την παρουσία τεχνικού του Φορέα Διαχείρισης.

2. Οι λογαριασμοί των δικτύων της Τεχνόπολης (ΔΕΗ, ΟΤΕ, Φυσικού Αερίου, ύδρευσης, κλπ.) εκδίδονται στη επωνυμία των εγκατεστημένων επιχειρήσεων και το αντίτιμο καταβάλλεται από τις επιχειρήσεις απευθείας στον οργανισμό ή την επιχείρηση που παρέχει τις σχετικές υπηρεσίες.

3. Ο Φορέας Διαχείρισης δικαιούται, μετά από συμφωνία με τους παροχείς δικτύων κοινής ωφέλειας, να παρέχει αυτός την αντίστοιχη υπηρεσία. Στην περίπτωση αυτή θα τιμολογεί ο ίδιος τις επιχειρήσεις-χρήστες, δικαιούμενος σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης καταβολής των οφειλομένων τελών να διακόπτει την αντίστοιχη παροχή προς την υπερήμερη οφειλέτιδα επιχείρηση.

Άρθρο 12
Ασφάλιση κτιριακών εγκαταστάσεων

Η ασφάλιση των εγκαταστάσεων των επιχειρήσεων εντός της Τεχνόπολης κατά κινδύνων πυρός, πλημμύρας, εκρήξεων κλπ. είναι υποχρεωτική. Οι κτιριακές και λοιπές εγκαταστάσεις και ιδιοκτησίες των εγκατεστημένων επιχειρήσεων ασφαλίζονται υποχρεωτικά από τις ίδιες και με δική τους δαπάνη σε ασφαλιστική εταιρία της επιλογής τους, μετά από συναίνεση του Φορέα Διαχείρισης.

Άρθρο 13
Αποφάσεις του Φορέα Διαχείρισης

Οι αποφάσεις των καταστατικών οργάνων του Φορέα Διαχείρισης στα θέματα αρμοδιότητας αυτού κοινοποιούνται σε όλους τους ιδιοκτήτες και χρήστες ακινήτων και εγκαταστάσεων εντός της Τεχνόπολης, οι οποίοι δεσμεύονται από αυτές και υποχρεούνται σε άμεση συμμόρφωση με το περιεχόμενό τους.

Άρθρο 14
Επιτροπές του Φορέα Διαχείρισης

Για την ορθολογική οργάνωση και λειτουργία της Τεχνόπολης ο Φορέας Διαχείρισης μπορεί να ορίζει τη συγκρότηση, ως συμβουλευτικού οργάνου, μιας ή περισσότερων επιστημονικών γνωμοδοτικών επιτροπών (όπως π.χ. αρχιτεκτονικής επιτροπής, πολεοδομικής επιτροπής κοκ). Τα ζητήματα που αφορούν στη αρμοδιότητα και στη σύνθεση των επιτροπών (κριτήρια επιλογής των μελών, προσόντα, αριθμός μελών κλπ.) καθορίζονται με απόφαση του Δ.Σ. του Φορέα. Η συγκρότηση των επιτροπών γίνεται χωρίς οικονομική επιβάρυνση των εγκατεστημένων επιχειρήσεων.

Άρθρο 15
Τροποποιήσεις Κανονισμού

Ο παρών Κανονισμός μπορεί να τροποποιείται με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης, μετά από πρόταση του Φορέα Διαχείρισης, λαμβανόμενη από το Δ.Σ. Συνέλευση του φορέα με αυξημένη πλειοψηφία των δύο τρίτων του συνολικού αριθμού των μελών του.

Άρθρο 16
Υποχρεωτικός χαρακτήρας Κανονισμού

Η τήρηση των διατάξεων του παρόντος Κανονισμού είναι καθολικώς υποχρεωτική τόσο για τις εγκατεστημένες ή εγκαθιστάμενες στην Τεχνόπολη επιχειρήσεις όσο και για τους καθολικούς ή ειδικούς διαδόχους τους. Ο Κανονισμός αποτελεί αναπόσπαστο μέρος των τίτλων κτήσης κυριότητας ή άλλου εμπράγματου δικαιώματος επί ακινήτου εντός της Τεχνόπολης ή των συμβάσεων με βάση τις οποίες αποκτάται η κατοχή ή χρήση γηπέδου ή εγκαταστάσεων εντός της Τεχνόπολης, έστω και αν δεν γίνεται ρητή αναφορά σ' αυτόν.

Άρθρο 17
Επίλυση διαφορών

Όλες οι διαφορές που τυχόν θα ανακύψουν μεταξύ του Φορέα Διαχείρισης και των εγκατεστημένων στην Τεχνόπολη επιχειρήσεων σε αναφορά με την εφαρμογή του παρόντος Κανονισμού λειτουργίας υπάγονται στην αποκλειστική αρμοδιότητα των δικαστηρίων της Θεσσαλονίκης.

Άρθρο 18
Μεταβατικές διατάξεις

1. Με την έκδοση της διαπιστωτικής απόφασης του αρθρ. 9 παρ. 3 ν. 2545/1997 ο Φορέας Ίδρυσης της Τεχνόπολης υπό την επωνυμία «Τεχνόπολη Θεσσαλονίκης ΑΕ» έχει την υποχρέωση να μεταβιβάσει τη διοίκηση και διαχείριση της Τεχνόπολης στον Φορέα Διαχείρισης της Τεχνόπολης κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρ. 11 ν. 2545/1997.

2. Όλες οι αρμοδιότητες και οι υποχρεώσεις του Φορέα Διαχείρισης που καθορίζονται στον παρόντα Κανονισμό θα ασκούνται, έως τη σύσταση του Φορέα αυτού και την μεταβίβασή τους σε αυτόν, από τον Φορέα Ίδρυσης της Τεχνόπολης υπό την επωνυμία «Τεχνόπολη Θεσσαλονίκης ΑΕ».

3. Αμέσως μετά την έγκριση του παρόντος Κανονισμού με απόφαση του Υπουργού Ανάπτυξης και τη δημοσίευση του στο ΦΕΚ ο Φορέας Ίδρυσης της Τεχνόπολης θα κοινοποιήσει τον Κανονισμό με απόδειξη παραλαβής σε όλες τις εγκατεστημένες επιχειρήσεις και στους ιδιοκτήτες ή χρήστες ακινήτων εντός της Τεχνόπολης Θεσσαλονίκης, οι οποίες πλέον θα δεσμεύονται άνευ ετέρου από αυτόν.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ IV
ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΓΙΑ ΛΟΓΟΥΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ

Άρθρο 19
Ειδικότεροι όροι και μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος

Η τήρηση των περιβαλλοντικών όρων θα γίνεται όπως υπαγορεύεται από το αρ. 5 της υπ' αριθμ. 3877/263/27.2.2004 (ΦΕΚ Β΄ 430/2.3.2004) Καθορισμού της Τεχνόπολης Θεσσαλονίκης.

ΑΡΘΡΟ 2

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και έχει ισχύ μετά τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 22 Νοεμβρίου 2007

Ο Γενικός Γραμματέας

ΜΕΛΕΤΙΟΣ ΤΖΑΦΕΡΗΣ

02023180612070008

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΟΥ 34 * ΑΘΗΝΑ 104 32 * ΤΗΛ. 210 52 79 000 * FAX 210 52 21 004
ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: http://www.et.gr – e-mail: webmaster.et@et.gr